

22. Frumvarp

til laga um verkamannabústaði.

(Lagt fyrir Alþingi 1934).

1. gr.

Stofna skal byggingarsjóð til þess að bæta úr húsnæðisþörf verkamanna í kaupstöðum og kauptúnum landsins.

2. gr.

Byggingarsjóður lánar til íbúðarhúsbygginga, samkvæmt skilyrðum þeim, sem lög þessi setja, í þeim kaupstöðum og kauptúnum, sem 5 manna nefnd í kaupstöðum og 3 manna nefnd í kauptúnum, hafa fært atvinnumálaráðherra rök fyrir að þörf sé slíkrar opinberrar aðstoðar. Nefndir þessar skulu kosnar hlutbundnum kosningum af hlutaðeigandi bæjar- eða sveitarstjórn.

3. gr.

Byggingarsjóður skiptist í deildir, eina fyrir hvern kaupstað eða kauptún, þar sem viðurkend hefir verið þörf fyrir opinbera aðstoð til byggingar verkamannabústaða, og aflast fé til hvernar deildar sem hér segir:

1. Ríkissjóður leggur í sjóðinn árlega upphæð, sem svarar til tveggja króna fyrir hvern íbúa kaupstaðar eða kauptúns, þar sem ákveðið hefir verið að þörf sé fyrir starfsemi byggingarsjóðsins, sbr. 2. gr.
2. Tekjur samkv. 14. gr. laga nr. 58, 8. sept. 1931, um einkasölu ríkisins á tóbaki.
3. Bæjarsjóðir og sveitarsjóðir, sem um ræðir í 2. gr., leggja í sjóðinn árlega upphæð, sem svarar til tveggja króna fyrir hvern íbúa kaupstaðarins eða kauptúnsins.
4. Ennfremur getur sjóðurinn tekið lán til útlánsstarfsemi sinnar. Lánin ábyrgist ríkissjóður. En hlutaðeigandi bæjarsjóðir og sveitarsjóðir, sbr. 2. gr., standa í bakábyrgð fyrir þeim lánum, sem veitt eru byggingarfélagi í kaupstaðnum eða kauptúninu. Lánin má taka í erlendri mynt og gefa út skuldaþréf fyrir þeim, er hljóði á upphæðir, er ríkisstjórnin samþykkir.

Nú er kauptún aðeins hluti úr hreppi, og skal þá tillagi sveitarsjóðs til byggingarsjóðs jafnað niður á íbúa kauptúnsins, þá, sem gjaldskyldir eru til sveitarsjóðs, eftir sömu reglum og útsvörum.

4. gr.

Byggingarsjóður veitir lán aðeins til eins byggingarfélags í hverjum kaupstað eða kauptúni og skal félagið reist á samvinnugrundvelli og að öðru leyti fullnægja skilyrðum 6. gr. þessara laga.

Lán þessi skulu tryggð með fyrsta veðrétti í húsum og lóðarréttindum, allt að 60% af virðingarverði eignarinnar. Ennfremur veitir byggingarsjóður lán

gegn 2. veðrétti i eignunum, þó þannig, að samanlagður fyrsti og annar veðréttur nemi ekki meiri fjárhæð en 85% af kostnaðarverði eignarinnar. Byggingarsjóður veitir lánin affallalaus og ávaxtist og endurborgist þau með jöfnum greiðslum, þannig að árlegt gjald sé 5% af allri lánsupphæðinni í 42 ár.

5. gr.

Byggingarsjóðurinn skal jafnan vera í handbæru fé i peningastofnun með rikissjóðsábyrgð, að svo miklu leyti sem honum er ekki varið til útlána.

6. gr.

Byggingarfélag hafa rétt til að fá lán úr byggingarsjóði samkv. 4. gr., ef þau fullnægja eftirfarandi skilyrðum:

1. að byggingarfélagið komi upp byggingum fyrir félagsmenn sína.
2. að húsin séu gerð úr varanlegu efni, með tveggja og þriggja herbergja íbúðum auk eldhúss og geymslu, með venjulegum nútímapægingindum og sérstökum bletti handa hverri íbúð, eða sameiginlegum velli handa sambyggingum, en að öðru leyti sé fyrirkomulag bygginganna samþykkt af atvinnu-málaráðuneytinu.
3. að félagsmenn séu fjárráða, heimilisfastir innan kaupstaðarins eða kaupsins og hafi eigi haft yfir 4000 króna árstekjur, miðað við meðaltal 3 síðustu ára, að viðbættum 300 krónum fyrir hvern ómaga, þó ekki samtals yfir 5500 króna árstekjur, né yfir 5000 króna eignir.
4. að íbúðirnar séu seldar félagsmönnum fyrir það verð, sem þær kosta byggingarfélagið, gegn a. m. k. 15% útborgun, og með sömu lánskjörum á eftirstöðvum kaupverðsins sem félagið nýtur hjá byggingarsjóði.
5. að byggingarnar séu reistar á lóðum, sem kaupstaðirnir eða ríkið eiga eða leigja, og sé ársleigan metin reglulega á 5--10 ára fresti. Þegar um sambyggingu er að ræða, skal lóðarleigunni jafnað niður eftir eignarhlutföllum í byggingunni.
6. að ákveðið sé í samþykktum félagsins, að enginn, sem keypt hefir íbúð af félaginu, megi selja hana, nema stjórn byggingarfélagsins hafi áður hafnað forkaupsrétti félagsins vegna, og ekki framleigja nema með leyfi stjórnar félagsins. Söluverð slíkrar íbúðar má ekki vera hærra en síðasta kaupverð hennar, að viðbættu virðingarverði þeirra endurbóta, sem á hafa verið gerðar eftir að síðasta sala fór fram, en að frádreginni hæfilegri fyrningu, hvorttveggja samkvæmt mati dómkvaddra manna. Sé um framleigu að ræða, ákveður stjórn félagsins, hve há leigan megi vera, og miðast hún við raunverulegan kostnað eiganda, samkv. mati, af íbúðinni eða hluta hennar, sem leigður er.
7. að settar séu reglur í reglugerð, sem staðfest sé af atvinnu- og samgöngumálaráðuneytinu, um viðhald húsanna, og skal stjórn félagsins hafa eftirlit með því. Þegar um sambyggingu er að ræða, skal kostnaður við viðhald húsanna hið ytra lagður á bygginguna í heild, en síðan jafnað niður á eigendur eftir eignarhlutföllum þeirra í byggingunni, en viðhald hið innra á hverri íbúð skal hún bera. Um sameiginleg tæki innanhúss í sambyggingu, svo sem leiðslur allar og hitunartæki, fer eftir því, sem segir í reglugerðinni.

8. að stjórn byggingarsjóðsins hafi fallizt á samþykktir félagsins og það fullnægi að öðru leyti skilyrðum þeim, sem atvinnu- og samgöngumálaráðuneytið setur fyrir viðurkenningu slíkra félaga.

7. gr.

Byggingarfélagi, sem kemur upp sambyggingum, er heimilt að eiga til frambúðar sameiginlegt miðstöðvarhús og þvottahús fyrir margar íbúðir, húsnaði fyrir fasta starfsmenn félagsins og fyrir matvöruverzlun. Ákvæði skulu sett í reglugerð, er um getur í 6. gr. 7. lið, um þátttöku eigenda íbúðanna í kostnaði, sem af þessu hlýzt.

8. gr.

Í stjórn byggingarsjóðs skulu vera 3 menn, sem atvinnumálaráðherra skipar til 4 ára í senn. Ákveður atvinnumálaráðherra hver skuli vera formaður sjóðsstjórnarinnar, en að öðru leyti skiptir stjórnin störfum milli sín. Stjórnin hefir á hendi allar fjárreiður sjóðsins, lántökur og lánveitingar úr honum samkvæmt reglugerð, sem atvinnu- og samgöngumálaráðuneytið setur. Skal hver deild, sbr. 3. gr., hafa sérstakt fjárhald fyrir sig.

Stjórnin skal vera búsett í Reykjavík, en sér til aðstoðar, meðal annars við eftirlit með að byggingarfélag í hverjum kaupstað eða kaптúni gæti skyldna sinna samkv. 6. gr., má stjórnin setja trúnaðarmenn, einn eða fleiri í hverjum kaupstað eða kaптúni.

Laun stjórnarinnar og trúnaðarmanna hennar greiðist úr rikissjóði, og ákveður atvinnumálaráðherra þau, en annan kostnað greiðir hlutaðeigandi deild byggingarsjóðs.

Hlutaðeigandi bæjar- og sveitarfélag hefir rétt til að skipa eftirlitsmann með fjárreiðum hlutaðeigandi sjóðsdeildar og hefir rétt til að stöðva lántökur og lánveitingar til byggingarfélagsins, ef það álitur að byggingarfélagið geti ekki staðið í skilum með skuldbindingar sínar. Slíkri ákvörðun sveitarstjórnar má skjóta til atvinnumálaráðherra.

9. gr.

Ársreikningar byggingarfélags skulu ætið lagðir fyrir stjórn byggingarsjóðs til athugunar, og getur hún krafizt allra skýrslna um hag og rekstur félagsins, meðan nokkuð stendur eftir af láni því, er veitt hefir vérið til bygginganna.

Ríkisstjórnin úrskurðar reikninga byggingarsjóðs og skipar tvo endurskoðendur þeirra til tveggja ára í senn.

10. gr.

Nú er ekkert byggingarfélag til í kaupstaðnum eða kaптúninu, sem lán fær úr byggingarsjóði, og er þá bæjarstjórn eða sveitarstjórn heimilt að ákveða, að bæjarfélagið eða sveitarfélagið komi upp byggingunum, og hefir það þá sömu réttindi og skyldur sem byggingarfélög samkvæmt lögum þessum.

11. gr.

Ríkisstjórnin lætur gera fyrirmyndar uppdrætti að húsum félagsmanna, bæði sérbyggingum og sambyggingum, til afnota fyrir byggingarfélög. Sömu-

leiðis setur hún, í samráði við stjórn byggingarsjóðs og hlutaðeigandi bæjar-
eða sveitarstjórnir öruggt eftirlit með framkvæmdum byggingarféлага, sem
starfa samkvæmt lögum þessum.

12. gr.

Byggingarsjóðir þeir, sem eru starfandi, þegar lög þessi öðlast gildi, renna
sem deildir inn í byggingarsjóð landsins.

13. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1935 og falla úr gildi frá sama tíma lög nr.
55 og 71, 8. september 1931 svo og lög nr. 118, 29. desember 1933.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta:

Frumvarp þetta gerir þá aðalbreytingu á núgildaandi lögum um verka-
mannabústaði, að hinir einstöku byggingarsjóðir kaupstaða og kauptúna skuli
lagðir niður, en í þeirra stað komi einn byggingarsjóður fyrir allt landið.

Það hefir sýnt sig í framkvæmdinni að byggingarsjóðum utan Reykjavíkur
hefir gengið mjög erfiðlega að fá lánsfé til starfsemi sinnar og þykir því nauðsyn
til bera, að stofnaður verði byggingarsjóður fyrir allt landið, sem hafi það aðal-
hlutverk með höndum að útvega byggingarfélagum lánsfé. Ennfremur getur það
haft skaðleg áhrif á lánstraust ríkisins erlendis, að stjórnir hinna einstöku bygg-
ingarsjóða séu að reyna fyrir sér um tiltölulega smávægilegar lántökur utan-
lands og innan og bjóða fram ríkisábyrgð til tryggingar slíkum lánunum. Þá er
og á það að líta, að meiri trygging er fyrir því að hagkvæm lán fáist til þessarar
starfsemi, ef aðeins einn aðili leitar um lántökur, því að hér verður um stærri
lán að ræða, sem byggingarsjóðsstjórnin svo skiptir milli hinna einstöku bygg-
ingarfélaga.

Um einstakar greinar frumvarpsins er þetta að athuga:

Um 1. gr.

Visast til þess, sem hér að framan var sagt.

Um 2. gr.

Að mestu samhljóða 1. gr. laga nr. 71 1931.

Um 3. gr.

Rétt er að hver kaupstaður og kauptún hafi sína deild í byggingarsjóð-
um, sem sé fjárhágslega og reikningslega algerlega sérgreind, því að hinir ein-
stöku kaupstaðir og kauptún bera aðeins ábyrgð á þeim lánunum, sem byggingar-
félagi innan þeirra er veitt úr sjóðnum.

Um 4. gr.

Grein þessi gerir þá breytingu á núgildandi lögum, að aðeins einu bygg-
ingarfélagi í sama kaupstað eða kauptúni sé veitt lán úr byggingarsjóði. Ástæð-

an til þessarar breytingar er sú, að víst má telja að framkvæmdir hefjist fyrir byggingarfélagið verður aðeins eitt á hverjum stað, og að húsbýggingarnar verði ódýrari ef stærra verður byggt í einu.

Engum er óréttur gerður með þessu ákvæði með því allir þeir, sem fullnægja skilyrðum 6. gr., hafa rétt til að ganga í byggingarfélag og verða aðnjótandi hlunninda þessara laga.

Um 5.—7. gr.

Greinar þessar eru samhljóða 4.—6. gr. laga nr. 71 1931 og þurfa ekki skýringa við.

Um 8. gr.

Þar sem ríkissjóður ábyrgist þau lán, sem byggingarsjóður tekur, er rétt að atvinnumálaráðherra skipi sjóðsstjórnina.

Byggingarsjóðsstjórnin verður að vera búsett í Reykjavík, og ber því nauðsyn til að hún hafi trúnaðarmann í þeim kaupstöðum og kauptúnum, þar sem byggingarfélag er starfandi.

Með því að hlutaðeigandi bæjar- og sveitarstjórnir eru með lögum þessum sviptar hlutdeild sinni í stjórn byggingarsjóðsins, en bæjar- og sveitarfélög eru eftir sem áður í bakábyrgð fyrir þeim lánum, sem byggingarfélag fær, þykir nauðsyn bera til að heimila þeim að fylgjast með fjárhag og fjárreiðum hlutaðeigandi byggingarfélags, svo og að stöðva lánveitingar til byggingarfélags, ef álitid er að það geti ekki staðið í skilum af eigin ramleik. Rétt er samt að atvinnumálaráðherra hafi æðsta úrskurðarvald í þessu efni.

Um 9.—13. gr.

Þurfa ekki skýringa við.